



Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 105  
"Rottkamp II"

---

**Begründung**

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Einleitung und Geltungsbereich</b>	<b>3</b>
<b>2. Raumplanung / vorbereitende Bauleitplanung</b>	<b>3</b>
<b>3. Künftige bauliche Nutzung</b>	<b>3</b>
<b>4. Verkehr und Erschließung</b>	<b>4</b>
4.1. Aufhebung des Wirtschaftsweges und Ersatzfläche	4
<b>5. Einzelhandel</b>	<b>5</b>
<b>6. Ver- und Entsorgung des Gebietes</b>	<b>7</b>
<b>7. Eingriff in Natur und Landschaft / Umweltverträglichkeitsprüfung</b>	<b>7</b>
7.1. Eingriff in Natur und Landschaft	7
7.2. Umweltverträglichkeitsprüfung	8
<b>8. Altlasten und Kampfmittel</b>	<b>8</b>
<b>9. Denkmalschutz</b>	<b>8</b>
<b>10. Kosten und Finanzierung</b>	<b>8</b>
<b>11. Flächenbilanz</b>	<b>8</b>
<b>12. Bodenordnung</b>	<b>9</b>

## 1. Einleitung und Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet liegt im Süden der Stadt Coesfeld. Es hat eine Größe von ca. 1,4 ha. Der Geltungsbereich wird umgrenzt durch den Konrad-Adenauer-Ring (B 474) im Süden und Westen, durch die Dülmener Straße (K 58) im Osten und im Norden durch den Wirtschaftsweg, der an das Betriebsgrundstück der Firma Maschinenbau Scholz grenzt und zwischen der K 58 und der Bahnlinie Dortmund-Gronau verläuft. Die genaue Abgrenzung ist aus dem als Anlage beiliegenden Übersichtsplan ersichtlich.

Der Rat der Stadt Coesfeld hat am 16.05.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Das Planverfahren ist erforderlich um weitere gewerbliche Bauflächen zu erschließen. Gleichzeitig können so die dort noch vorhandenen, unrentablen "Rest-Ackerflächen" einer sinnvollen Nutzung zugeführt werden. Das gesamte Umfeld wird geprägt durch den Charakter einer Industriezone am Rande der Stadt. Der aktuelle Anlass ist die geplante Zusammenführung und Erweiterung des im Nahbereich bereits ansässigen Betriebes „Scholz“. Die Firma ist im Wesentlichen in dem Bereich Maschinenbau (Kessel- und Behälterbau) tätig. Zur Zeit betreibt die Firma zwei Standorte im Stadtgebiet. Aus betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten ist eine Zusammenlegung jedoch unbedingt erforderlich. Da für die Verlagerung der Betriebsteile das vorhandene Grundstück nicht ausreichend Platz bietet, ist die Ausweitung auf einer angrenzenden Parzelle vorgesehen. Zur Realisierung der Gesamtmaßnahmen ist sowohl die Aufstellung dieses Bebauungsplanes als auch die Änderung des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 59 Rottkamp erforderlich. Beide Verfahren werden parallel betrieben.

## 2. Raumplanung / vorbereitende Bauleitplanung

Im Landesentwicklungsplan (LEP NRW) von 1995 ist Coesfeld als Mittelzentrum dargestellt. Coesfeld ist Schnittpunkt mehrerer Entwicklungsachsen. Von der Zentralität her nimmt Coesfeld als Kreisstadt im westlichen Münsterland mit ca. 36.000 Einwohnern und einer Flächengröße von etwa 14.100 ha eine hervorgehobene Stellung ein. Die sich hieraus ergebenden Aufgaben und Funktionen für die Stadt und das Umland berücksichtigt der Gebietsentwicklungsplan „Teilabschnitt Münsterland“. Der Gebietsentwicklungsplan ist seit dem 25.11.1998 genehmigt. Er stellt für das Plangebiet einen Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich dar. Südlich des Konrad-Adenauer-Ringes sind die Flächen als Agrarbereich ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Coesfeld stellt für das gesamte Plangebiet gewerbliche Baufläche dar. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ist somit ebenfalls gewährleistet.

## 3. Künftige bauliche Nutzung

Entsprechend den Ausweisungen im Gebietsentwicklungsplan und Flächennutzungsplan ist eine Nutzung als Gewerbe- und Industriegebiet vorgesehen. Da bekannt ist, dass die Fläche durch einen metallverarbeitenden Betrieb größtenteils für die Errichtung eines Verwaltungsgebäudes, aber auch für den Bau von Produktionshallen als Ergänzung der angrenzenden Betriebsgebäude genutzt werden soll, kann bereits heute davon ausgegangen werden, dass keine Beeinträchtigungen für die umliegenden Wohn- oder Mischgebiete entstehen werden. Um diese Situation weiter abzusichern, sind die zulässigen Nutzungen durch Festlegung von Abstandsklassen, gemäß dem derzeit gültigen Abstandserlass, einzuschränken.

Bei der Neuansiedlung oder Nutzungsänderung sind dann nur noch solche oder ähnliche Betriebe zulässig, die in dem Abstandserlass aufgeführt sind und somit im Regelfall keine unzumutbaren Beeinträchtigungen für die im Umfeld befindlichen Wohnnutzungen darstellen.

Am nördlichen Rande des Bebauungsplangebietes verläuft zur Zeit ein Wirtschaftsweg „*Herteler Weg*“ (teilweise auch als "Letter Grenzweg" bekannt), der später das neu entstehende Gesamtgrundstück durchschneiden würde. Dieser Weg kann aus Gründen der Organisation der Betriebsabläufe nicht erhalten werden. Ein Ersatz für diese Wegeverbindung ist jedoch im westlichen Planbereich vorgesehen. Parallel zu den Bahnflächen wird im Bebauungsplan eine Verkehrsfläche ausgewiesen, die hinter den Betrieben Mellmann und Scholz verläuft und den Wirtschaftsweg wieder an die Straße Rottkamp anschließt. Weitere Einzelheiten hierzu sind unter dem Punkt „*Verkehr und Erschließung*“ abgehandelt.

Ein weiterer Schwerpunkt ist die städtebauliche und gestalterische Abrundung des Bereiches, der an die Umgehungsstraße und den Außenbereich angrenzt. Hierzu werden die vorhandenen Grünstrukturen erhalten und aufgewertet. In sämtlichen Randbereichen sind umfangreiche und ökologisch hochwertige Baum- und Strauchpflanzungen geplant. Zusätzlich werden die Stellplatzanlagen mit Bäumen überstellt. Durch diese Maßnahme wird der Eingriff in den Naturhaushalt soweit wie möglich minimiert. Einzelheiten sind aus der als Anlage beiliegenden Eingriffsbilanzierung zu entnehmen. Durch den Bebauungsplan wird die Verwendung von gebietstypischen Materialien vorgegeben und in den textlichen Festsetzungen genauer definiert. Dieses Ziel wird auch bei der Festlegung der zul. Baukörperformen verfolgt. Sowohl die Festsetzungen bzgl. der max. Gebäudehöhen als auch die Festsetzungen zur Dachneigung und bezüglich der zulässigen überbaubaren Flächen orientieren sich an den im Umfeld vorhandenen Gebieten und Baukörpern. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass sich die neu entstehenden Gebäude in das vorhandene Umfeld einfügen werden.

Es sind keine Betriebe geplant, die besondere umweltrelevante Probleme mit sich bringen.

#### **4. Verkehr und Erschließung**

Das zukünftige Gewerbegebiet ist an das überörtliche Straßennetz über den gut ausgebauten Knotenpunkt Dülmener Straße / Rottkamp / Boschstraße angeschlossen. Eine weitere Anbindung an das übergeordnete Straßennetz ist über die Straße Dreischkamp an den Konrad-Adenauer-Ring (B 474) gegeben. Die Zufahrt auf das Betriebsgrundstück erfolgt von der Straße Rottkamp, die zukünftig direkt an dem Betriebsgrundstück der Fa. Maschinenbau Scholz enden wird. Eventuell wird für den Betrieb Scholz eine zusätzliche Betriebsausfahrt erforderlich, damit die Fahrzeuge für Schwertransporte das Betriebsgrundstück wieder verlassen können. Hierbei handelt es sich dann aber um eine Einzelmaßnahme, die gemäß den Vorgaben der Straßenverkehrsordnung abgesichert wird.

##### **4.1. Aufhebung des Wirtschaftsweges und Ersatzfläche**

Um ein zusammenhängendes Betriebsgrundstück zu erhalten, ist die Aufhebung eines Teilstückes (von der Bahnlinie Dortmund-Gronau bis zur Dülmener Str.) des Wirtschaftsweges „*Herteler Weg*“, teilweise auch als "Letter Grenzweg" bezeichnet, erforderlich. Wie bereits erläutert, würde dieser Weg das spätere Gesamtbetriebsgrundstück in zwei Bereiche teilen. Aus Gründen der Organisation der Arbeitsabläufe und aus wirtschaftlichen sowie aus Sicherheitsaspekten ist die Situation nicht haltbar. Aufgrund dessen ist eine Verlegung dieses Weges untersucht worden.

Dabei hat sich herausgestellt, dass die neue Verkehrsfläche nur parallel zu den Bahnflächen angeordnet werden kann. Eine Verschiebung um die vorhandene Grünfläche in der jetzigen Form zu erhalten ist ebenfalls nicht möglich, da dann die Umfahrt um die Hallen der Fa. Scholz mit den produzierten, übergroßen Kesseln nicht mehr möglich wäre.

Aufgrund der umliegenden Straßen, der Grundstückszuschnitte und der vorhandenen Geländetopographie sind weitere Alternativen ausgeschlossen. Der Ersatzweg wurde somit durch die Ausweisung von Verkehrsfläche im Bebauungsplan festgelegt.

## 5. Einzelhandel

Der Einzelhandel hat inzwischen für die Stadtentwicklung erhebliche Bedeutung. Insbesondere der Strukturwandel im Handel mit Konzentration von mehreren Geschäftseinheiten, Filialisierung, immer größer werdenden Verkaufsflächen in Verbindung mit Standorten außerhalb der Zentren hat in der Regel negative Auswirkungen auf die Stadtstruktur. Diese Auswirkungen sind auch in Coesfeld zu spüren. Wenn vor diesem Hintergrund keine städtebauliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung erfolgt, können Nachfolgenutzungen entstehen, durch welche die bisherigen Zentrumsstrukturen negativ tangiert würden. Dies gilt sowohl für die Innenstadt als auch für die Nahversorgung der Wohngebiete.

Um die Gesamtenwicklung städtebaulich steuern zu können, hat der Rat der Stadt Coesfeld am 14.02.2002 ein städtebauliches Umsetzungskonzept zur Einzelhandelsentwicklung und Zentrenstruktur als Leitlinie für die Bauleitplanung auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 Ziffer 10 BauGB beschlossen. Im Planbereich gibt es zur Zeit keine Bestrebungen Einzelhandelsobjekte anzusiedeln, da sich die Situation aber auch durch Betriebsaufgaben oder Eigentümerwechsel ändern kann, soll schon jetzt, wie auch in allen umliegenden Bereichen bereits durchgeführt, Einzelhandel ausgeschlossen werden. Eine Zweckentfremdung von vollnutzbaren Industrie- und Gewerbeflächen, die zur Schaffung oder Sicherung von Arbeitsplätzen gebraucht werden ist nicht zu verantworten. Diese Entwicklung würde zudem die Bemühung unterlaufen, die Attraktivität des Stadtzentrums zu sichern und außerdem die Tragfähigkeit von räumlich ausgeglichenen Versorgungsstrukturen in den Nebenzentren gefährden.

Ziel ist es sicherzustellen, dass die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben nicht ohne Einflussnahme der städtischen Entwicklungsplanung ablaufen kann. Insbesondere sind solche Branchen der kritischen Beurteilung zu unterziehen, die negative Folgen auf den Einzelhandel in der Innenstadt mit sich bringen. Hierzu zählen Einzelhandelsbetriebe, die der Erstversorgung der Bevölkerung dienen, aber auch solche Betriebe, die Güter der mittel- und langfristigen Versorgung anbieten.

Die bereits genannten städtebaulichen Ziele stehen im Einklang mit den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung. Das Landesentwicklungsprogramm NW (LEPro NW) fordert für großflächigen Einzelhandel im § 24 Abs. 3, die Zuordnung sowohl räumlich wie funktional zu Siedlungsschwerpunkten.

Das Gewerbegebiet Rottkamp II erfüllt diese Bedingungen aufgrund seiner Lage nicht. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 3 km. Auch im Gebietentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Münster (Teilabschnitt Münsterland) kommt zum Ausdruck, dass großflächige Einzelhandelsnutzungen grundsätzlich in das örtliche Zentrengefüge integriert und vorrangig innerhalb des Wohn- und Siedlungsbereiches untergebracht werden sollen.

Durch die zugrundeliegende Fassung der Baunutzungsverordnung von 1990 ist zunächst grundsätzlich sichergestellt, dass Einkaufszentren, großflächige

Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nicht zugelassen werden dürfen.

Um mehr konkrete Entscheidungsgrundlagen zu bekommen, hat der Rat der Stadt Coesfeld die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) beauftragt, ein neues Einzelhandelsgutachten zu erarbeiten. Die Ergebnisse des Gutachtens sind im Mai 2001 vorgestellt worden. Auf dieser Ergebnisgrundlage hat der Rat bei seinen Grundsatzbeschlüssen am 14.02.2002 als Leitziel für die dezentrale Lage südlich der B 525 und der sonstigen Gewerbegebiete beschlossen, Einzelhandelsnutzungen mit innenstadtrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten entsprechend der Listenteile A und B des Einzelhandelserlasses vom 07.05.1996 auszuschließen.

Der Lagerverkauf eigener Produkte soll nur zugelassen werden, wenn er der Produktion deutlich untergeordnet ist und flächenmäßig beschränkt wird. Lagerverkauf soll nur für produzierende Betriebe und nicht für Handelsbetriebe und nur für eigene Produkte zulässig sein. Damit soll das Zentrensystem in der Stadt und die Entwicklungsmöglichkeiten der Innenstadt als wichtiges städtebauliches Ziel gestärkt werden.

Weiterhin ist der Ausschluss von Anlagen für sportliche Zwecke sowie aller Arten von Vergnügungsstätten vorgesehen. Die Gesamteinschränkung dient der Erhaltung der Gewerbeflächen für die ursprünglich vorgesehenen Nutzungszwecke und soll der schleichenden Zweckentfremdung vorbeugen. Die zu diesem Zweck vorgesehenen textlichen Festsetzungen sind nachstehend aufgeführt:

In dem Plangebiet sollen durch textliche Festsetzungen die allgemein zulässigen oder ausnahmsweise zulässigen

- Anlagen für sportliche Zwecke
- Gastronomiebetriebe (einschließlich Kiosk, stationäre Imbisswagen)
- Vergnügungsstätten im Sinne von § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO

sowie der Einzelhandel mit folgenden Sortimentsgruppen:

1. Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Büroorganisation,
2. Kunst, Antiquitäten
3. Baby-, Kinderartikel
4. Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
5. Unterhaltungselektronik, Computer, Elektro-/Haushaltswaren (einschließlich Lampen und Leuchten)
6. Foto, Optik
7. Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
8. Musikalienhandel
9. Uhren, Schmuck
10. Spielwaren, Sportartikel
11. Lebensmittel, Getränke
12. Drogerie-, Kosmetik-, Haushaltswaren
13. Teppiche (ohne Teppichboden)
14. Blumen
15. Campingartikel
16. Fahrräder und Zubehör, Mofas
17. Tiere und Tiernahrung, Zooartikel

ausgeschlossen werden.

Ferner sind Fachmärkte für Baumarktartikel / Teppichböden / Farben, Lacke/ Tapeten ebenfalls nicht zulässig.

## 6. Ver- und Entsorgung des Gebietes

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine grundlegenden Änderungen des Entsorgungssystems notwendig. In der Straße Rottkamp befindet sich ein Trennsystem an das die neu entstehenden Baukörper angeschlossen werden. Die Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich. Vorfluter sind im Geltungsbereich oder angrenzend nicht vorhanden.

Die Abfallbeseitigung ist durch eine städtische Satzung geregelt. Der bei der Produktion oder beim Handel entstehende Abfall wird gemäß den Vorgaben der kommunalen Abfallbeseitigung ordnungsgemäß entsorgt.

Das Bebauungsplangebiet ist an die bestehenden Versorgungseinrichtungen Gas, Wasser und Strom der Stadtwerke Coesfeld angeschlossen bzw. anzuschließen. Da zukünftig die Firma Scholz den gesamten Grundstücksbereich bis zur Bundesstraße nutzen wird, kann die Versorgung (Gas, Wasser, Strom) von dem vorhandenen Betriebsgrundstück aus mit erfolgen. Falls eine Erweiterung der Versorgungsanlagen notwendig ist, sind eventuell zusätzlich notwendige bauliche Anlagen in die vorhandene oder geplante Gebäudesubstanz zu integrieren.

Die Löschwasserversorgung ist im hier notwendigen Grundschutz sichergestellt (3.200 Liter pro Minute). Darüber hinaus sind betriebsinterne Ergänzungen (unterirdischer Löschwasserbehälter / Fa. Scholz) bereits vorhanden.

## 7. Eingriff in Natur und Landschaft / Umweltverträglichkeitsprüfung

### 7.1. *Eingriff in Natur und Landschaft*

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden zur Zeit überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt und sind somit aus ökologischer Sicht als nicht besonders hochwertig einzustufen. Eine Ausnahme bildet der Baum- und Gehölzbestand am Rande des Wirtschaftsweges zwischen der Bahnanlage Dortmund-Gronau und der Straße Rottkamp. Eine genaue Bewertung erfolgt im Rahmen der als Anlage beiliegenden Eingriffsbilanzierung. Da sich diese Biotopstrukturen zentral innerhalb der zukünftigen Gewerbeflächen befinden, ist eine Integration und die Erhaltung vermutlich nicht möglich. Bei der Eingriffsbilanzierung wird das Entfernen dieser Biotopstrukturen berücksichtigt. Selbstverständlich werden dann Ausgleichsmaßnahmen vorrangig in den Randbereichen aber auch im Bereich von Stellplatzanlagen in Form von Grünflächen und Baumpflanzungen festgesetzt. Auf diese Weise wird, außer der ökologischen Aufwertung auch eine Verbesserung der Ortsrandgestaltung sowie ein harmonischer Übergang zu den angrenzenden Verkehrsflächen Dülmener Straße und B 474 erfolgen. Die Eingrünung und Durchgrünung ist ein wesentlicher Bestandteil der städtebaulichen und gestalterischen Aufwertung dieses Bereiches.

Die Nutzung als Gewerbe und Industriegebiet mit einem hohen Anteil versiegelter Flächen darf jedoch nicht außer Acht gelassen werden. Letztendlich wird jedoch ein Ausgleich innerhalb des Plangebietes angestrebt.

## 7.2. Umweltverträglichkeitsprüfung

Am 27.07.2002 wurde durch den Bundestag das Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz beschlossen.

Punkt 18.8 der Anlage 1 des Gesetzes führt aus, dass beim Bau einer Industriezone für Industrieanlagen, für die der Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für die in den sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird, die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c UVPG für ein Vorhaben im Innenbereich erforderlich wird. Als Prüfwert gilt gemäß 18.8 die zulässige überbaubare Fläche von 20.000 m<sup>2</sup>. Dieser Wert wird nicht erreicht. Die überbaubare Fläche wird bei ca. 16.000 m<sup>2</sup> liegen. Somit ist eine Vorprüfung bzw. eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich. Für den direkt angrenzenden Bebauungsplan Nr. 59 ist eine Vorprüfung des Einzelfalls erfolgt mit dem Ergebnis, dass ebenfalls keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist. Die Bedingungen für kumulierende Vorhaben sind aufgrund der fehlenden Vorprüfungsverpflichtung beim Bebauungsplan Nr. 105 nicht erfüllt. Jedes Vorhaben ist somit für sich zu betrachten. Mit erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen, ist bei der geplanten Nutzung nicht zu rechnen

## 8. Altlasten und Kampfmittel

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altlasten bekannt. Wegen der strategischen Bedeutung der angrenzenden Bahnanlagen, ist durch Kriegshandlungen der Alliierten mit einer Kampfmittelbelastung zu rechnen. Die Überprüfung des Gebietes durch den Kampfmittelräumdienst ist erforderlich.

## 9. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Bau- oder Bodendenkmäler bekannt.

## 10. Kosten und Finanzierung

Der Stadt Coesfeld entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Investitionskosten. Evtl. sind in geringem Umfang Einnahmen durch den Verkauf von Teilflächen zu erwarten.

## 11. Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von 2,2 ha, die sich folgendermaßen in die Einzelnutzung gliedert:

1. gewerbliche Baufläche	16.795 m <sup>2</sup>	74 %
2. Grünfläche	5.823 m <sup>2</sup>	26 %
3. Gesamtfläche	22.618 m <sup>2</sup>	100 %

## 12. Bodenordnung

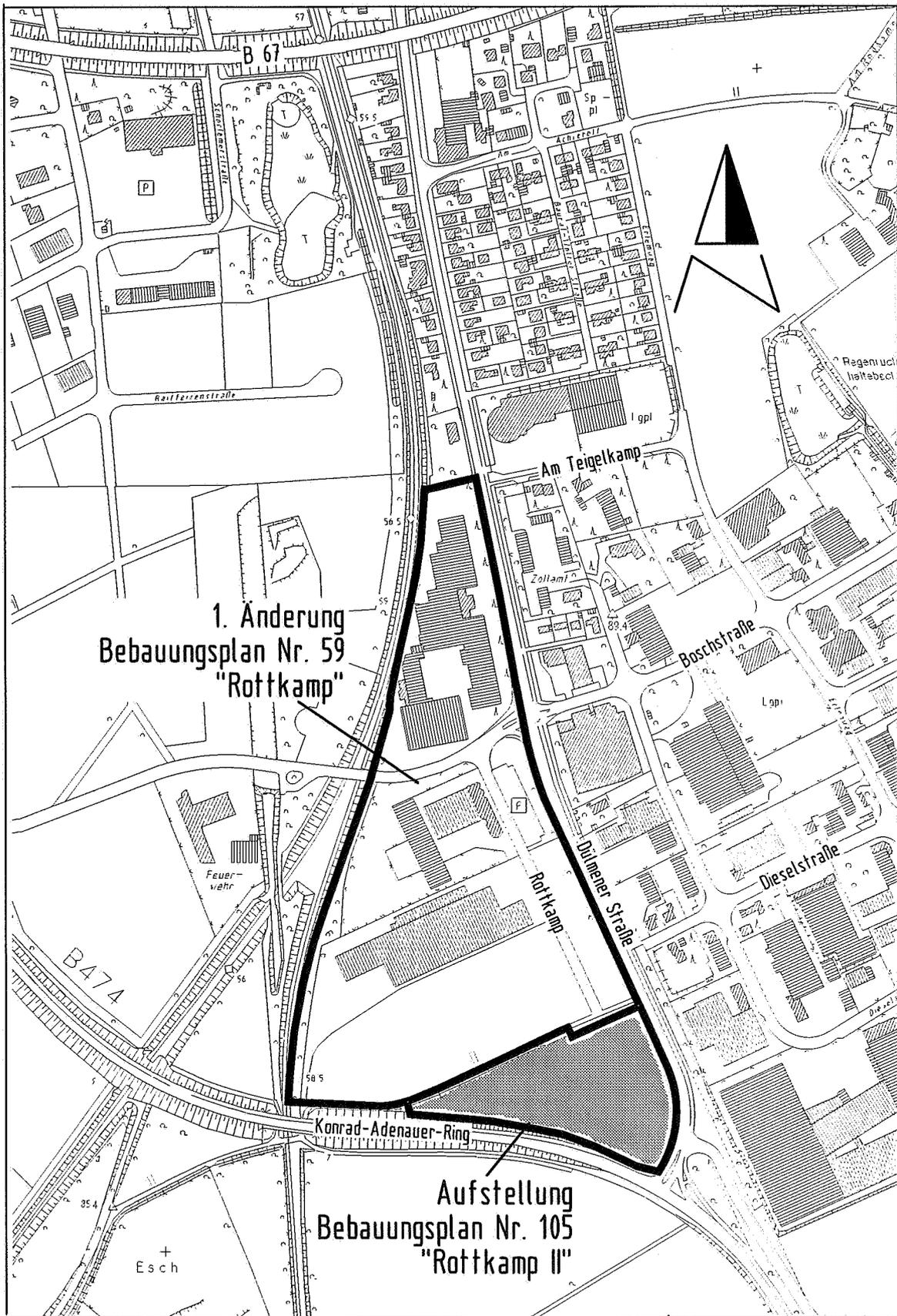
Die Bodenordnung erfolgt im Wege der Katasterfortschreibung. Die wesentlichen Flächen stehen im Eigentum des ansässigen Betriebes.

Stadtverwaltung Coesfeld  
Aufgestellt im Januar 2003  
Der Bürgermeister  
Fachbereich 60 – Planung, Bauordnung, Verkehr

im Auftrag

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Richter', written over a faint, stylized graphic element that resembles a triangle or a stylized letter 'R'.

Martin Richter



# Eingriffsbilanzierung

zum Bebauungsplan Nr.

105 "Rottkamp II"

## Ausgangszustand des Untersuchungsraums

Fächen-Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche (m²)	Grundwert A	Gesamtkorrekturfaktor					Gesamtwert	Einzelflächenwert
					aAu	Stö	BV	LB	ges.		
1	3.1	Acker	16.658 qm	2,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	2,0	33316,0
2	8.1	Hecken, Gebüsch, Feldgehölze	1.020 qm	7,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	7,0	7140,0
3	2.2	Straßenbegleitgrün, Straßenböschungen, Graben	2.200 qm	3,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	3,0	6600,0
4	1.1	versiegelte Flächen (Asphalt, Pflaster...)	1.140 qm	0,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0		
5	2.2	Straßenbegleitgrün, Straßenböschungen, Graben	1.600 qm	3,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	3,0	4800,0
<b>Gesamtfläche:</b>			<b>22.618 qm</b>							<b>Gesamtflächenwert A:</b>	<b>51856,0</b>

Anlage zur Begründung

# Eingriffsbilanzierung

zum Bebauungsplan Nr.

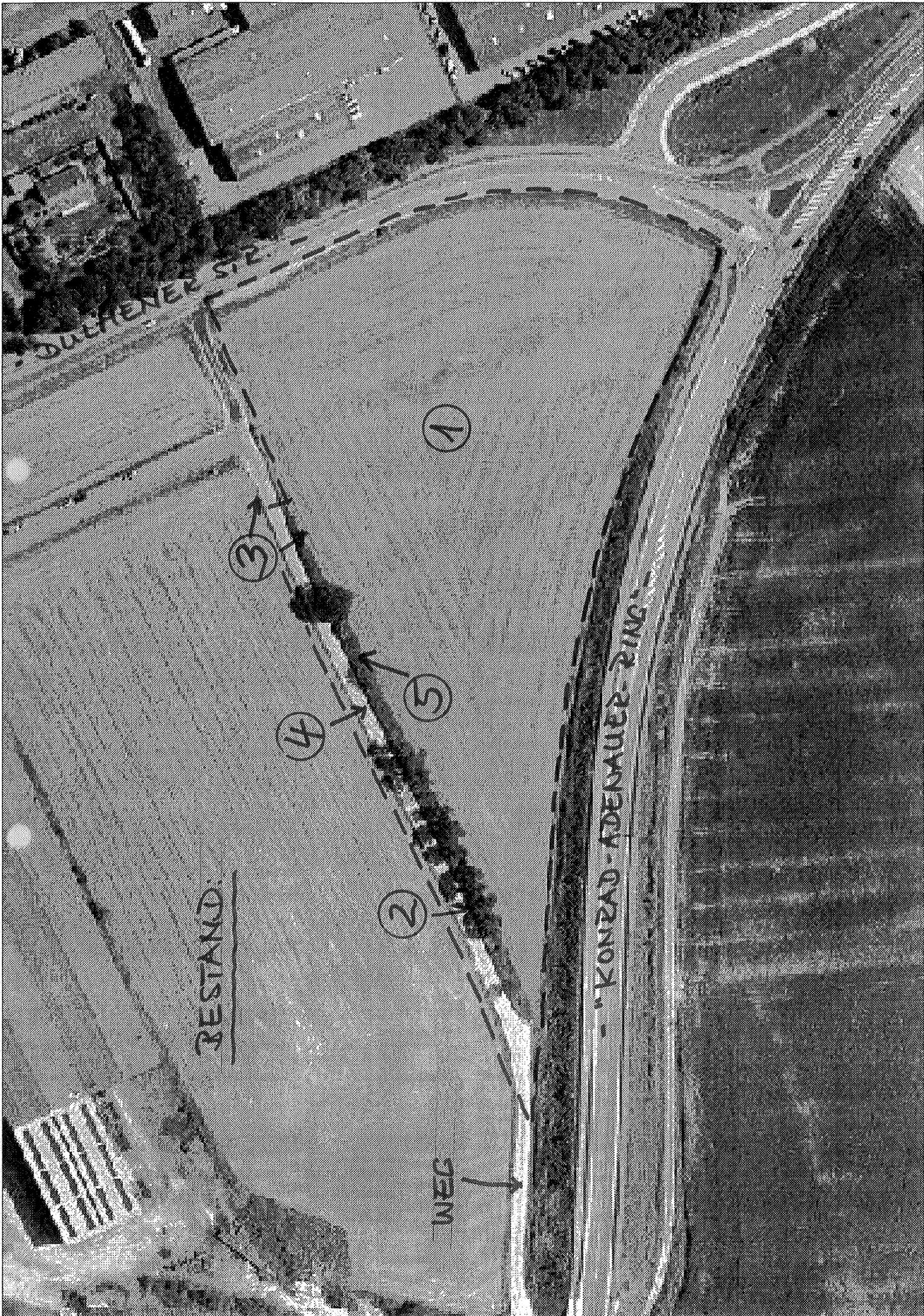
105 "Rottkamp II"

Planungsstand: #####  
Feb 03

## Zustand des Untersuchungsraums gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes

Fächen-Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche (m <sup>2</sup> )	Grundwert A	Gesamtkorrekturfaktor					Gesamtwert	Einzelflächenwert
					aAu	Stö	BV	LB	ges.		
1	1.1	versiegelte Fläche (GE/GI -GRZ 0,8-)	13.436 qm	0,0							
2	4.3	Grünfl. in Gewerbegeb. (GE/GI -nicht versiegelt-)	3.359 qm	2,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	2,0	6718,0
3	8.1	flächenhafte Strauchanpflanz.(private Grünflächen)	5.823 qm	7,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	7,0	40761,0
4	8.2	Baumreihe (großkr. Einzelb.43 Stck x 30m <sup>2</sup> = 1290 m <sup>2</sup> Krone x Grundw. P= 6,0=7.740 Punkte		6,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	6,0	7740,0
<b>Gesamtfläche:</b>			<b>22.618 qm</b>								
										<b>Gesamtflächenwert B:</b>	<b>55219,0</b>
										<b>Gesamtflächenwert A:</b>	<b>51856,0</b>
										<b>Gesamtbilanz C:</b>	<b>3363,0</b>

Der Eingriff wird innerhalb des Plangebietes ausgeglichen.



SULPHENER STR.

RESTAND:

①

③

④

②

⑤

WEG

KONRAD-ADENAUER-RING

1. Änderung  
 Bebauungsplan Nr. 59  
 "Rottkamp"

GI	9,0
a	0-30°

AK IV

GI	9,0
a	0-30°

AK IV

1+2

GE	12,0 m
a	0-30°

AK IV

GE	12,0 m
a	0-30°

AK IV

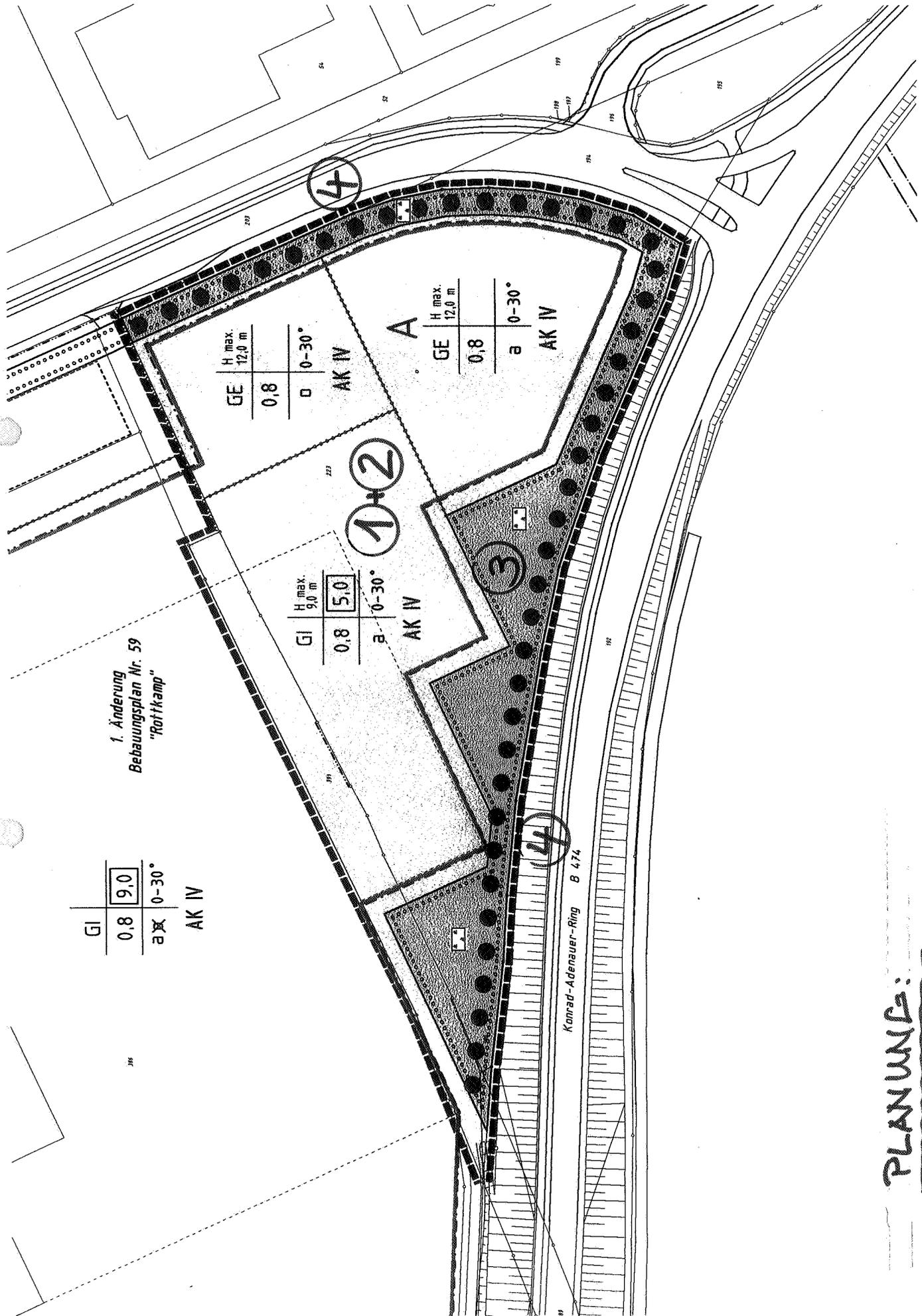
4

3

4

Konrad-Adenauer-Ring B 474

PLANUNG:



# **Textliche Festsetzungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 105 "Rottkamp II"**

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

## **1. Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

### **1.1 Abstandliste 1998**

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird für das Gewerbe- und Industriegebiet die Zulässigkeit bestimmter Arten von allgemein zulässigen Nutzungen eingeschränkt.

Die Zulässigkeit der Nutzungen bestimmt sich nach den auf dem Änderungsplan abgedruckten Abstandsklassen der Abstandliste zum Abstandserlaß NRW vom 2-4-1998. Es sind nur solche oder ähnliche Betriebe und Anlagen zulässig, die unter den abgedruckten Abstandsklassen aufgeführt sind.

### **1.2 Ausnahmen nach § 31 BauGB**

Ausnahmsweise sind Betriebe und Anlagen des nächst größeren Abstandes der Abstandliste zulässig, wenn ihre Unschädlichkeit gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung durch Einzelgutachten nachgewiesen wird. Sonstige von der Abstandliste nicht erfaßte Betriebe sind ausnahmsweise zulässig, wenn in den Antragsunterlagen nachgewiesen wird, dass ihr Störgrad der im Plan festgesetzten Abstandsklasse entspricht.

### **1.3 Zulässigkeit sonstiger Nutzungen**

Gemäß § 1 BauNVO sind die nach § 8 oder 9 BauNVO zulässigen oder ausnahmsweise zulässigen

- Anlagen für sportliche Zwecke
- Gastronomiebetriebe (einschl. Kiosk, stationäre Imbisswagen)
- Vergnügungsstätten i.S. von § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO

sowie der Einzelhandel mit folgenden Sortimentsgruppen

1. Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Büroorganisation
2. Kunst, Antiquitäten
3. Baby-, Kinderartikel
4. Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
5. Unterhaltungselektronik, Computer, Elektro, Haushaltswaren einschl. Lampen und Leuchten
6. Foto, Optik
7. Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
8. Musikalienhandel
9. Uhren, Schmuck
10. Spielwaren, Sportartikel
11. Lebensmittel, Getränke
12. Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren
13. Teppiche (ohne Teppichboden)
14. Blumen
15. Campingartikel
16. Fahrräder und Zubehör, Mofas
17. Tiere und Tiernahrung, Zooartikel

ausgeschlossen.

Ferner sind Fachmärkte für Baumarktartikel / Teppichböden / Farben, Lacke / Tapeten ebenfalls nicht zulässig.

## **2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellplätze**

In den Bereichen für die eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt ist, sind Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig. Dabei sind die für eine offene Bauweise festgesetzten Grenzabstände gem. Landesbauordnung NW einzuhalten.

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche oder auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

## **3. Grundstückzufahrten**

Zufahrten zum Betriebsgrundstück von der B 474 ("Konrad-Adenauer-Ring") und der K 58 ("Dülmener Str.") sind nicht zulässig. Die verkehrliche Erschließung des Grundstückes und der Stellplätze hat ausschließlich von der Straße "Rottkamp" zu erfolgen.

## **4. Pflanzgebot / Grünflächen / Einfriedigungen**

Stellplätze sind mit Bäumen zu überstellen. Für je angefangene 4 Stellplätze ist ein großkroniger, bodenständiger Laubbaum - Linde (*Tilia cordata* "Rancho") oder -Spitzahorn (*Acer platanoides* "Emerald Queen") H, 3xv, StU 18-20 cm zu pflanzen.

Entlang der "Dülmener Str." und entlang dem "Konrad-Adenauer-Ring" ist eine durchgehende, einheitliche Baumreihe aus hochstämmigen, heimischen Gehölzen -Eichen (*Quercus robur*) H, 3xv, StU 18-20 cm zu pflanzen.

Alle gemäß zeichnerischer oder textlicher Festsetzung zu bepflanzenden Flächen sind mit bodenständigen Pflanzen (Bäumen, Sträuchern und sonstigen Gehölzen) flächendeckend zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

Alle Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind vor schädlichen Einwirkungen zu schützen. Natürlicher Ausfall ist unmittelbar durch Neuanpflanzung mit gleichartigen bodenständigen Gehölzen zu ersetzen.

Innerhalb der festgesetzten Grünflächen sind bauliche Anlagen jeglicher Art sowie Nebenanlagen gem. BauNVO (wie z.B. Stellplätze, Aufschüttungen oder Abgrabungen, Lager-, Abstellplätze, Werbe- und Informationsschilder, Masten ...) nicht zulässig.

Einfriedigungen sind nur mit einem max. 2,00 m hohen "Stahlgitterzaun" am Rande der Grünflächen zulässig. Bezugshöhe ist das jeweilige, natürliche Geländeniveau.

## **5. Höhe baulicher Anlagen**

Soweit Gebäudehöhen festgelegt sind, handelt es sich um maximal zulässige Höhen, gemessen vom natürlichen Geländeniveau bis zur höchsten Stelle des Baukörpers. In dem mit einem A gekennzeichneten Baufeld darf die maximale Baukörperhöhe, auf einer Grundfläche von höchstens 400 m<sup>2</sup>, 18,00 m betragen.

Eine geringfügige Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge) kann ausnahmsweise zugelassen werden.

## **6. Werbeanlagen**

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind keine Werbeanlagen und Informationsschilder zulässig. Innerhalb der überbaubaren Flächen ist nur Eigenwerbung an den Gebäuden, gestalterisch abgestimmt auf die architektonische Gliederung, zulässig. Oberhalb der höchstzulässigen Gebäudekante sind Werbeanlagen nicht zulässig.

## **7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Die Belastung von Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten erfolgt zugunsten des Abwasserwerkes der Stadt Coesfeld und der Stadtwerke Coesfeld GmbH. Eine Überbauung der Flächen ist nicht zulässig.

B. Festsetzungen gem. § 86 Landesbauordnung NW und nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

**1. Äußere Gestaltung der Baukörper**

Die Fassaden der neu zu errichtenden Gebäude müssen aus Mauerwerk, Putz, Metall oder Sichtbeton bestehen.

Materialkombinationen mit Stahl und Glas sind zulässig.

C. Nachrichtliche Übernahme

1. Die Gleisrationalisierungs- und Rückbaumaßnahmen auf den Bahnbetriebsflächen sind entsprechend dem Planfeststellungsverfahren umgesetzt worden. Die aktuelle Gleissituation wird nachrichtlich übernommen.

D. Hinweise

**1. Denkmäler**

Falls bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfundamente aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden, ist dieses der Stadt Coesfeld (Untere Denkmalbehörde) und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe (Westf. Museum für Archiologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster) unverzüglich anzuzeigen.

**2. Anlagen an Bundes- und Landstraßen**

Werbeanlagen, Informationsschilder, Beleuchtungs- und Schaufensteranlagen sind innerhalb eines Abstandes bis zu 20 m vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der B 474 nicht zulässig. Innerhalb eines Abstandes von bis zu 40 m vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der B 474 ist jede dieser Anlagen vom Straßenbaulastträger gem. § 9 FStrG zu genehmigen.